

ת"פ 14635/03/22 - אדריאנה שטגר, דניאל שטגר נגד טלי גרימברג

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 14635-03-22 אדריאנה שטגר ואח' נ' טלי גרימברג
תיק חיצוני:

בפני התובעים:
כבוד השופטת סיגלית מצא
1. אדריאנה שטגר
2. דניאל שטגר

נגד הנתבעת:
טלי גרימברג

פסק דין

1. בפניי תביעה לפינוי הנתבעת מדירה ששכרה מהתובעים (דירה ברחוב הגליל 117, נופית, גו"ח 12430/30, להלן: "המושכר").

העובדות

2. ביום 1.8.2020 התקשרו הצדדים בהסכם שכירות בקשר למושכר (נספח 2 לכתב התביעה). דמי השכירות החודשיים שנקבעו בהסכם הם על סך 2,800 ₪ אשר ישולמו בהמחאות שהפקידה הנתבעת בידי התובעת ומועדם בעשירי לכל חודש (סעיף 5.1.1 להסכם). כן התחייבה נתבעת לשאת בהוצאות החשמל והמים בגין השימוש במושכר (סעיף 6.1 להסכם). עוד נקבע כי ככל והשוכרת תפר את ההסכם הפרה יסודית ולא יתקנה תוך שלושה ימים מיום קבלת הודעה מהמשכירים, יהיו המשכירים זכאים להביא את ההסכם לסיומו, ואם בתוך חמישה ימים נוספים לא תפנה השוכרת את הדירה, יהיו המשכירים זכאים להוציאה מהדירה ולתפוש את החזקה בה (סעיף 10.3 להסכם). בסוף ההסכם הוספו מספר הערות בכתב יד, ביניהן הערה לפיה ככל והשוכרת מבקשת להמשיך את ההסכם לשנה נוספת, תודיע על כך למשכירים שישים יום מראש.

3. אין חולק כי תקופת השכירות אכן הוארכה לשנה נוספת.

4. במהלך כל התקופה מיום 1.8.2020 ועד 23.1.2022 - היו יחסי הצדדים שפירים (עדות התובעת בעמ' 2, ש' 32 - עמ' 3, ש' 1).

5. ביום 23.1.2022 פרצה שריפה במושכר. בהתאם לדוח של שירות כיבוי והצלה, מוקד הדליקה היה במכלול קופסת מתג ההפעלה של הבוילר. עוד נקבע כי הדליקה פרצה כתוצאה מכשל חשמלי במתג ההפעלה של הבוילר.

6. הצדדים חלוקים ביחס להיקף השריפה והנזקים שנגרמו בגינה. כן חלוקים הצדדים בשאלת התקופה בה נמנע מהנתבעת להתגורר במושכר עקב השריפה.

עמוד 1

7. ממועד השריפה נעכרו היחסים בין הצדדים, והגיעו כדי טענות לאלימות, הצתה, התעללות ועוד - כעולה מפרוטוקול הדין.
8. אין חולק כי ממועד השריפה פסקה הנתבעת לשלם דמי שכירות (עדות הנתבעת בעמ' 4, ש' 20-22). הנתבעת ביטלה את ההמחאה שנתנה לתובעים עבור דמי השכירות לחודש פברואר 2022. במרץ 2022 הפקידו התובעים המחאת ביטחון שמסרה להם הנתבעת על סך 2,800 ₪.
9. במכתב התראה מיום 16.2.2022 הודיעו התובעים, על-ידי ב"כ, לנתבעת ההמחאה על סך 2,800 ₪ לחודש פברואר 2022 לא כובדה על-ידי הבנק לאחר שבוטלה על-ידי התובעת. כן נמנעה נתבעת מתשלום חשבונות החשמל והמים. עוד נכתב כי אי תשלום דמי השכירות מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות. משכך, ניתנה לנתבעת התראה אחרונה בהחלט לביצוע מידי של דמי השכירות והחשבונות. במכתב מיום 22.2.2022 הודיעו התובעים, על-ידי ב"כ, לנתבעת על ביטול הסכם השכירות. הנתבעת נדרשה לפנות את המושכר עד יום 27.2.2022 (צילום ההמחאה צורף כנספח 3 לכתב התביעה והמכתבים צורפו כנספח 4 לכתב התביעה).
10. ביום 27.2.2022 הגישה הנתבעת תביעה נגד התובעים לבית המשפט לתביעות קטנות. בתביעה עתרה לחיוב התובעים בפיצויים בסך 30,000 ₪ בגין נזקים ממוניים ולא ממוניים שנגרמו לה בשל הדליקה.
11. משלא פינתה הנתבעת את הדירה הוגשה ביום 7.3.2022 התביעה.
12. ביום 7.3.2022 הומצא כתב התביעה לנתבעת.
13. משלא הוגש כתב הגנה ולבקשת התובעים, ניתן ביום 10.4.2022 פסק דין.
14. לאחר מתן פסק הדין נקלט בנט המשפט כתב הגנה, שהוגש ביום 8.4.2022.
15. לבקשת הנתבעת בוטל פסק הדין והתיק נקבע לדין ביום 2.5.2022.
16. התובעת והנתבעת העידו וב"כ הצדדים סיכמו טענותיהם.

דין והכרעה

17. אין חולק כי הנתבעת לא שילמה דמי שכירות בגין חודשים פברואר ואפריל (במרץ הופקדה המחאת הביטחון) (דברי ב"כ הנתבעת, עמ' 1, ש' 18-20; עדות התובעת בעמ' 4, ש' 20-22).
18. בהתאם להוראות ההסכם, אי תשלום דמי שכירות בהתאם לסעיף 5.1 להסכם מהווה הפרה יסודית של ההסכם (סעיף 10.2 להסכם). עוד נקבע בהסכם כי הפרה שלא תתוקן תוך שלושה ימים מיום מסירת הודעה על הפרה, תזכה את המשכירים - התובעים לבטל את ההסכם ולפנות את השוכרת - הנתבעת תוך חמישה ימים.
19. טענת הנתבעת כי נגרמו לה נזקים בשל השריפה שפרצה במושכר ביום 23.1.2022 אינה מהווה עילה לפטור מחיוביה החוזיים, ובהם חובתה לשלם דמי שכירות. בסיכומיה טענה ב"כ הנתבעת כי התובעים הפרו את ההסכם, שכן במושכר ליקויים מסכני חיים. הנתבעת לא הצביעה על סעיף בהסכם המעגן את החובה שהפרו התובעים, כנטען. מעיון בהסכם נמצא כי חובת התובעים מתמצית בתיקון קלקולים בדוד השמש ובחיווט החשמל תוך שבעה ימים מיום שתודיע

עליהם הנתבעת (סעיף 7.3 להסכם). מעבר לכך שמדובר בטענה כללית שלא הוכחה, ממילא מדובר בחיובים עצמאיים, ולכן אין בהפרת אחד מהם בכדי לפטור את הצד האחר מקיום חיוביו. לענין זה ראו סעיף 43(א) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, הדין בדחיית קיום של חיוב ומאפשר, בנסיבות מסוימות, השעיית חיובים בחוזה. כן ראו פסק הדין שניתן בע"א 7938/08 283/09 היאלי מונסנגו נגד מוריס כביאן (11.8.2011):

"בחיובים חוזיים, מקובל להבחין בין חיובים עצמאיים לבין חיובים מותנים עליהם חל סעיף 43(א)(2) ובין חיובים מקבילים או שלובים עליהם חל סעיף 43(א)(3). חיוב עצמאי הוא חיוב חד-כיווני, ללא תלות בחיוב הנגדי, ונפקותו כי על צד לחוזה לקיים את חיוביו במועד המוסכם גם אם הצד השני לחוזה אינו מקיים את החיובים המוטלים עליו. לדוגמה, חיוב השוכר לשלם את דמי השכירות עשוי להתפרש כחיוב עצמאי שעל השוכר לעמוד בו, גם אם המשכיר אינו עומד בהתחייבותו לתקן את המזגן שהתקלקל במושכר (כפי ששמעמ מהדוגמה שהביא הנשיא שמגר בע"א 765/82 אלטר נ' אלעני, פ"ד לח(2) 701, 709 (1984) (להלן: עניין אלטר))....."

20. למעלה מן הדרוש אציין כי טענת הנתבעת כי אינה חבה בדמי שכירות בגין חודש פברואר 2022 שכן לא התגוררה בדירה כחודש בשל הדליקה, אינה מסבירה את מחדלה לשלם את דמי השכירות בגין חודש אפריל 2022.

21. משהפרה נתבעת את הסכם השכירות הפרה יסודית, זכאים התובעים למתן פסק דין לפינוי הנתבעת מהמושכר כמבוקש.

22. יחד עם זאת בנסיבות העניין, בשים לב לכך שהיחסים בין הצדדים היו תקינים עד לשריפה שאירעה ביום 23.1.2022, לכך שתקופת השכירות מסתיימת ממילא ביום 1.8.2022 ולכך שלנתבעת בן הלומד בכיתה ג' ויש לאפשר לו להשלים את שנת הלימודים, כמו גם ליתן לנתבעת ארכה למציאת דירה חליפית, אני מורה כי הנתבעת תפנה את המושכר, לכל המאוחר, ביום 1.7.2022 - כפוף לאמור בסעיף 23 לעיל.

23. הנתבעת תשלם לתובעים את דמי השכירות בגין חודשים אפריל ומאי וכן את חובות המים והחשמל עד יום 10.5.2022 - שאם לא כן יעמוד מועד הפינוי על יום 1.6.2022. כמו כן תשלם הנתבעת לתובעים את דמי השכירות בגין חודש יוני עד יום 10.6.2020, שאם לא כן תחויב בקנס בסך 2,500 ₪.

24. משהתקבלה התביעה, זכאים התובעים להוצאותיהם. משכך, תשלם הנתבעת לתובעים הוצאותיהם בסך 700 ₪ וכן שכר טרחת עורך דין בסכום כולל של 2,500 ₪.

המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, ב' אייר תשפ"ב, 03 מאי 2022, בהעדר הצדדים.